

“福岡市の賃貸経営者のためのお役立ち情報誌”

さくら通信

～2019年10月号～

管理運営物件入居率

96.3%

2019年9月末現在

賃貸契約の電子化・10月より社会実験開始
民法改正後の賃貸経営に関するQ&A

Presented by


SAKURA CONSULTING FIRM

株式会社さくらリアルティ
福岡市大名2丁目4番22号
(新日本ビル5F)

TEL : 092-737-8588

FAX : 092-737-8522

さくらリアルティ

検索

～今月の主な内容～

- P,1 ご挨拶
- P,1 今月の特選物件
- P,2 賃貸管理コーナー
- P,3 業界ニュース
- P,4 相続相談コーナー
- P,5 ソリューションコーナー
- P,6 マンスリーのご案内

ご挨拶

我が社はお客様の大切な資産を守り育てるコンサルティングファームです。創業以来、8000件を超える不動産ソリューション事業（鑑定評価、売買仲介、M & A、不動産証券化、不動産アドバイザー事業）の実績を積み重ねてまいりました。

スタッフには、不動産鑑定士、不動産コンサルタント、一級建築士、ファイナンシャルプランナーなど不動産サービスに特化したスタッフが揃っています。

不動産に関するあらゆる業務に豊富な経験とノウハウを持ち、お客様のご相談に応じて、的確で総合的なアドバイスと具体的な支援を行います。

さまざまなお客様のご相談に対して、遵法性を重視し、誠実な姿勢で、大胆かつ勇気をもってご支援しています。日本経済が大きく変遷していく中で、お客様の唯一無二のパートナーとしてこれからも誠実に、そして力強く、お客様の資産価値の最大化をサポートして参ります。

代表取締役 井上 慶一

今月の特選物件

物件名 : リベルテ社領
住 所 : 福岡市東区社領1丁目11-10
土 地 : 194.42㎡ (58.81坪)
建 物 : 鉄骨造 4階建
平成11年2月
間取り : 1K × 14戸
駐車場 : 3台
設 備 : プロパンガス、公営水道、九州電力
年間収入 : 6,307,000円 (満室想定)
売却価格 : 90,800,000円
利回り : 6.95%
コメント : J R 鹿児島本線「箱崎」駅 徒歩10分



売却・購入のご相談・お問い合わせ
TEL 092-737-8588 担当：宮崎・村田



代表取締役
不動産鑑定士
井上 慶一

賃貸契約の電子化・10月より社会実験開始

賃貸不動産会社が、インターネット上で契約を完結する時代が、いよいよ近づいてきました。国土交通省は10月1日から賃貸借契約書と重要事項説明書を電子交付する社会実験を開始します。書面交付が義務付けられていた書類をPDFなどで交付し、電子署名で契約が成立する仕組みに支障がないか最終検証段階に入ります。

賃貸借契約に合わせて、重要事項説明書を電子交付できることで、お部屋探しでの来店、対面での契約行為が必要でなくなる事は、賃貸不動産会社と借主の間で書類をやりとりする際にかかるコストと時間が削減できるようになります。生命保険、旅行、クレジットカードの発行など、あらゆる商品やサービスがインターネット上で取引できる現代において、賃貸不動産業界では、いまだに対面での取引が前提でした。ITの活用によって賃貸借契約の仕組みが、シンプルかつ簡易的になり、手軽な住み替えにより市場拡大が、大いに期待できる事になります。

今回の社会実験で実施する契約書等の電子交付は、対面ではなくIT重説を行わなければいけません。電子交付は、電子メールにより送付する方法、またはサーバーやクラウドなどインターネット上からダウンロードする方法などを想定しています。

社会実験は、宅建免許を持つ不動産会社であれば所在地や規模を問わず参加登録が可能です。国土交通省は参加する登録企業向けに、9月上旬から中旬にかけて、説明会を実施し、10月から3カ月ほどの社会実験を予定しており、2020年の年明けには検討会を実施し、本格運用するか判断していきます。

賃貸不動産会社では今後、賃貸借契約書、重要事項説明書を電子化する事で、合わせて、更新契約や退去の手続き、駐車場の利用規約、リフォーム工事、などの主要業務、他にも従業員との雇用契約など、一気に電子手続きに移行する体制になることが想定されます。

今回の動きは、賃貸の部屋探しをする借主にとっては、ホテルや旅館を申し込むのと同じように、ネット上で物件を探し、物件をバーチャルで内見し、申込、契約、そして支払いまで、一連の行動を、全てネット上で完結できる事を促します。

この結果、物件にも、益々不動産テックの設備を導入する動きも加速すると思われます。いわゆるスマートロックや、IoTです。

より住みやすい、時流に合わせた物件変革も、今のうちに準備していく事をお勧めいたします。弊社も、電子化、新たな不動産テックの物件設備など、環境の変化に挑戦してまいります。

ご興味のある方は、ぜひご相談頂ければ幸いです。

賃貸不動産テックの加速



空室募集、空室対策、工事、売却・購入のご相談・お問い合わせ

TEL 092-737-8588

担当：宮崎・村田



代表取締役
不動産鑑定士
井上 慶一

民法改正後の賃貸経営に関するQ&A

前号では、民法改正後の賃貸借契約に関して、実際の契約関連についての情報を整理する形で、基本的な部分を中心にお伝えさせていただきました。

今回は実際に民法改正に関するご相談をいただいたオーナー様からの質問に対して回答いたします。



【Q1】

民法改正前に契約した賃貸借契約において、民法改正後に退去が発生し原状回復を行う際には、家主負担部分と借主負担部分の負担割合や、敷金などは改正後の民法に該当するのでしょうか？それとも契約が改正前の契約なので改正前の取り決めごとになるのでしょうか？

また、改正民法が施行されると、家主が原状回復費用の負担をしなくて良くなると聞きました。その場合、入居者がすべて負担するということになるのでしょうか？

【A1】

民法改正前に締結された契約であれば、改正民法が施行された後も、改正前の民法が適用されます。ただし、2020年4月1日以降にて、当該賃貸借契約の合意更新を行った場合は改正民法が適用されるので注意が必要です。合意更新ではなく、新たに契約を締結した場合も同様です。

次に、原状回復の費用負担についてご説明させていただきます。改正前民法では、使用貸借契約における598条を準用する616条により、抽象的に原状回復義務というものが定められていました。改正民法は、この原状回復義務の範囲について、賃貸借から生ずる通常損耗や経年劣化は、原則として原状回復の範囲に含まれないと判示した、平成17年12月16日最高裁判決に沿って定められたものです。

そのため、改正前民法との比較において大きな変更が加えられたものではありませんが、

①通常損耗等については賃貸人（家主）負担であることが最高裁判決に倣い明記された、②通常損耗等以外の損傷について賃借人（入居者）に帰責事由がない場合、賃借人（入居者）は原状回復義務を負わないことが明記された、という2点が注目されています。原状回復義務に関して特別対応が必要となる改正ではありませんが、それが故に依然として、原状回復の範囲や内容等に関する対応を、契約書の条項にて定める必要があることに留意すべきでしょう。

【Q2】

現在管理会社を介さず、物件の管理を行っております。改正民法が施行されると、連帯保証人について極度額の設定が義務付けられるため、契約書をすべて作り直さなければならないと伺いました。これが事実ならば入居者側と直接やり取りをしなければならず、かなり億劫です。これは必ず行わなければならないのでしょうか？

【A2】

まず検討しなければならないのは、改正民法が現在の連帯保証契約に適用されるかどうかです。

保証契約は、賃貸借契約が合意更新された場合においても、信義則に反する事由のない限り、更新後の賃貸借契約に及ぶものとされています（最高裁平成9年11月13日）。そのため、賃貸借契約と異なり、改正民法施行後、保証人と新たに契約を締結し、又は保証契約を合意更新しない限り、現行法が適用されることとなります。

このことから、必ずしも保証契約について、契約書を全て締結し直さなければならない、ということではない、と思われます。他方で、一定の事情により改正民法に沿った形で保証契約を締結し直す場合には、特に次の点に注意する必要があります。

まず、個人が保証人となる場合、当該保証契約は個人根保証契約に該当することとなるため、極度額の定めを欠くことができないという点です。次に、極度額の定めについて上限はありませんが、過度に重い責任を保証人に負わせようとすれば、信義則上制限される余地が生じるという点です。改正民法に沿った保証契約を個人と行う場合は、このような点に注意しながら締結を検討することになります。

資産税を0から再点検しよう！

第1回より固定資産税についてご説明させて頂いておりますが、今回は新築住宅等に対する固定資産税の減額に関して、ご説明させて頂きます。

前回の宅地の負担調整措置と同様、税負担の軽減を目的とした制度ですが、以下の点が異なります。

- ・対象が土地でなく家屋であること
- ・課税の対象（課税標準）の調整ではなく、税額計算後の調整（控除）であること

【新築住宅に対する固定資産税の減額】

新築された住宅(居住部分の面積要件有)が、一定の床面積要件を満たす場合には、新たに課税される年度から3年度分（3階建以上の耐火・準耐火建築物の場合は5年度分）に限り、当該住宅に係る固定資産税額（居住部分で1戸辺り120㎡相当額までを限度）を2分の1減額します。

【その他制度】

他にも住宅の固定資産税の減額制度は、いくつか設けられております。代表的なものとしては、以下のものが挙げられ、減税される期間・減額割合（※）はそれぞれに掲げる通りです。

※バリアフリー改修のみ、居住部分で1戸辺り100㎡相当額までを限度。他は1戸辺り120㎡相当額が限度。

- ・認定長期優良住宅に対する固定資産税の減額
⇒5年度分（3階建以上の耐火・準耐火建築物の場合は7年度分）、2分の1
- ・耐震改修された既存住宅に対する固定資産税の減額
⇒1年度分、3分の1
- ・バリアフリー改修が行われた既存住宅に対する固定資産税の減額
⇒1年度分、3分の1
- ・省エネ改修を行った既存住宅に対する固定資産税の減額
⇒1年度分、3分の1

それぞれ適用要件はもちろん、必要書類・申告期限（新築の翌年の1月31日まで又は工事完了から3ヶ月以内等）等、手続きの内容も異なる為、詳細は各市区町村へお問い合わせ下さい。

【まとめ】

固定資産税の減税額も、課税標準額や税額などと同様に、固定資産税通知書に記載されております。

また固定資産税の減額制度は、ご紹介させて頂いたものの他にも、市区町村固有に設けられているものもありますので、改修工事をされた場合等は、是非ご確認されることをおすすめ致します。

固定資産税課税明細書										確認番号	
大津太郎様										99999	
区分	所在地	用途	課税標準額	課税標準額	課税標準額	課税標準額	課税標準額	課税標準額	課税標準額	軽減税額	備考
(1) 土地	大津 100	宅地	300.00	300.00	5,000,000	500,000	450,000				
(2) 土地	引水 1000	宅地	300.00	300.00	8,000,000	700,000	650,000				
(3) 家屋	大津 100	専用住宅（一般）			9,200,000	9,200,000			47,000	新築軽減対象	
(4) 家屋	引水 1000	店舗			12,000,000	12,000,000					
		鉄骨鉄筋コンクリート									
		平成元年建築	120.00								

軽減税額 記載箇所

監修：税理士法人タックスウェイズ

各税制度の特例の利用には一定の条件があります。資産税に詳しい各専門家（税理士・弁護士・鑑定士等）と連携してサポートしています。

【ご相談・お問い合わせ】 オーナー様：相続&不動産ご相談窓口

TEL 092-737-8588 担当：宮崎・村田

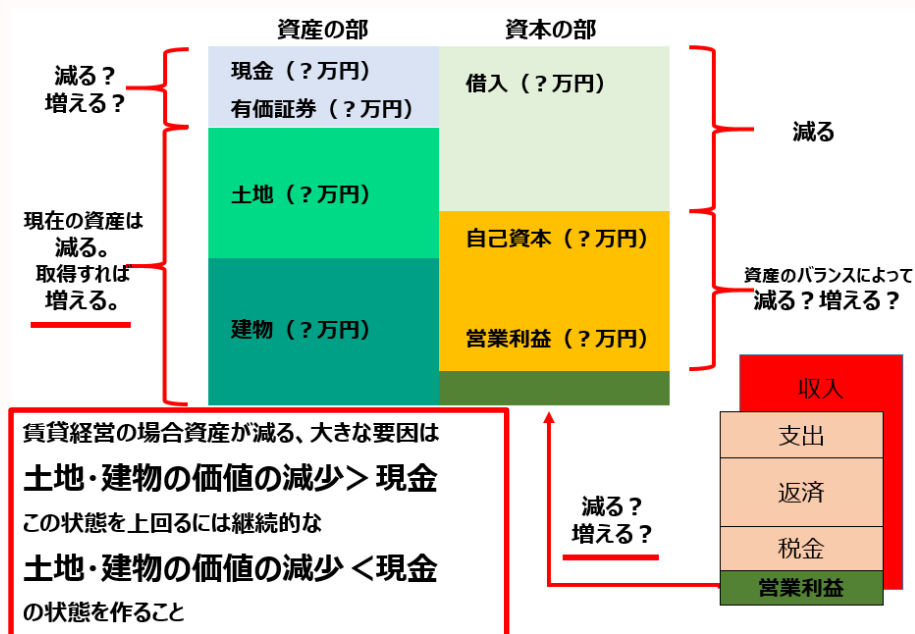
ソリューションコーナー

「バランスシート経営で資産活用できているかチェックしよう①」



今お持ちの現金、土地、自宅や、アパートなどの不動産……。将来を見据えて上手に活用できているのかどうかの、判断基準はご存知でしょうか？毎月の収支明細とにらめっこしたり、定期的な納税通知や確定申告が発生する度に、預金通帳を見て一喜一憂する事もあると思いますが、今回はご自身の資産が、増えているのかどうかの判断の仕方、について取り上げたいと思います。

資産をチェックするためのバランスシートとは



左は、ご自身の資産をある時期でチェックした場合の資産の構成表です。上部に資産の部、資本の部、とありますが、それぞれ

【資産の部】

ご自身の資産がどのような内容になっているか？

【資本の部】

ご自身の資産をどのように調達しているか？

という資産の現状を一目でわかるようにした表は、一般的に貸借対照表、バランスシート、などと呼ばれています。

資産が増えているかどうかをチェックするには……

こういったバランスシートは、法人化されているオーナー、もしくは会社経営者の場合は、毎年作成しますが、個人のオーナーの場合、作成する機会が少ないかもしれません。

大事なのは、バランスシートを毎年作成し、資産が増えているかどうかをチェックすることです。バランスシートを作成することで、

『現金は少しずつ増えている（左上現金）が、アパート自体は老朽化し価値が下がり（左下建物）、資産の部全体は目減りしている』
『活用している資産がなく、固定資産税などで毎年現金が減っていく＝資産全体が減少している』

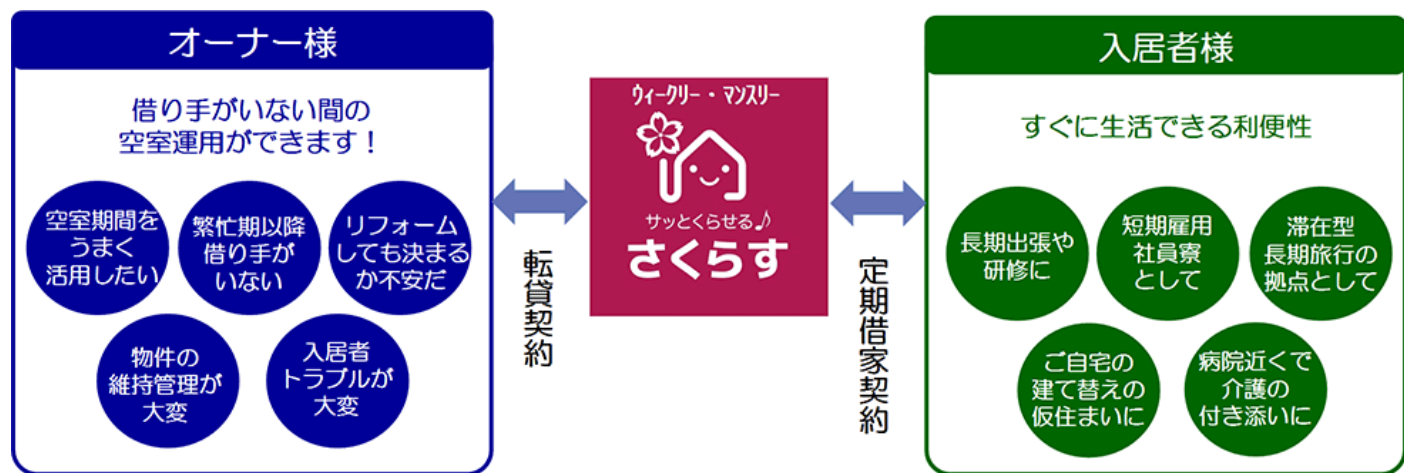
などの現状を把握することができます。また、今後も資産が増えていくのか、それとも減っていくのか、ということがわかってきます。

是非、この機会にご自身の資産をバランスシートで整理してみたいかがでしょうか？





マンスリー借上げの活用で 賃貸物件の回転率アップ！



「サツとくらせるさくらす」のウィークリー・マンスリーはお預かりした物件に、家具・家電等の生活備品をセットし運営いたします。入居者募集から、審査及び契約まで安心しておまかせいただけます。契約の際には必ず入居者の身分証明書をご提示頂いており、身分証明のない方の利用はお断りさせていただいております。入居者様には緊急連絡者として基本的に親族を立てていただいております。また居住中のトラブル一切の処理と退室のクリーニングまでもトータルでサポートしております。保険についても通常の入居者の加入保険と同時に加入しますので、オーナー様にもご入居者様にもご安心いただけます！



会社紹介



株式会社さくらリアルティ

【住所】

福岡市大名2丁目4番22号
(新日本ビル5F)

【TEL】

092-737-8588

092-737-8522

営業時間 9:30～18:00

定休日 土日祝日



アパマンショップ 大濠公園駅前店

【住所】

福岡市中央区荒戸1丁目1-8

【TEL】

0120-969-007

092-717-1088

営業時間 10:00～19:00

定休日 水曜日

●より良い賃貸経営へのご相談はこちら●

- ☐ 空室について
- ☐ リフォームについて
- ☐ 家賃滞納について
- ☐ 賃貸管理について
- ☐ 購入について

- ☐ 売却について
- ☐ 土地活用について
- ☐ 相続対策について
- ☐ 保険について
- ☐ その他

お気軽にご相談ください！

お問い合わせ先: さくらオーナー通信事務局

管理部: TEL:092-737-8588